



BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

(Article L 145-5 du code de commerce)

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS CI-APRES DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE PRENEUR, IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, les parties entendant user de la faculté offerte par l'article L 145-5 du code de commerce, le BAILLEUR consent un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux au PRENEUR, qui accepte, sur l'immeuble à usage commercial dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

La **SCI IMMOBILIERE M ET N DE SAINT AUBAN** au capital de 600.000 €, dont le siège est à AVIGNON (84000), 141 avenue Pierre Sémard, identifiée au SIREN sous le numéro 334077963 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON, représentée par son Gérant **Monsieur Michel BRUNEAU de SAINT-AUBAN** ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Avec le concours de

IMMOBILIER ENTREPRISES VAUCLUSE SAS - Cabinet BAUX LOCAUX – Immeuble Le Saphir – 477 Avenue Jules Verne – 84 700 SORGUES, représentée par son Président M. Pascal SIINO, au capital social de 1 000 €, immatriculée au RCS d'Avignon n°527 700 991.

Titulaire de la carte professionnelle n°CPI 8401 2018 000 034 931, délivrée par la préfecture de VAUCLUSE le 05/12/2024, Carte portant la mention « transactions sur immeubles et fonds de commerce » garantie par GALIAN SMABTP – 89 rue de la Boétie – 75 008 PARIS pour un montant de 120 000 €. Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de GALIAN SMABTP sous le n° RCP_01_43231Q

1.2. - PRENEUR

La **Ville d'AVIGNON – Hôtel de Ville – 84 045 Avignon Cédex 9, représentée par Madame Cécile HELLE, Maire** agissant en cette qualité et en vertu de la délibération n° 2 en date du 4 juillet 2020, elle-même représentée par **Monsieur Joël PEYRE, Conseiller Municipal, en vertu d'un arrêté de délégation de fonctions en date du 19 août 2020 reçu en Préfecture le 26 août 2020, et spécialement habilité en vertu de la décision n° 25-0037 en date du 29/04/2025, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes**

1.3. - SITUATION – DÉSIGNATION

1.3.1. - Situation

141 Avenue Pierre Sémard – 84 000 Avignon

1.3.2. - Désignation

Dans un ensemble commercial en monopropriété et comprenant plusieurs lots, la partie arrière du bâtiment d'un simple niveau, d'une superficie de 480 m2 environ composé d'une partie stockage et d'une partie bureaux, avec terrain attenant à usage d'aire de stationnement partiellement goudronnée et arborée, situé à l'arrière du bâtiment, conformément au plan ci-annexé et délimité en pointillé rouge.

Le local loué présente notamment les caractéristiques suivantes :

- Compteurs électrique et eau existants.
- Electricité Tarif bleu triphasé en fonctionnement
- Compteur gaz à installer si nécessaire
- Mise en service et abonnements de tous compteurs à la charge du preneur

Le preneur reconnaît être informé que l'entier bâtiment dont le bailleur est propriétaire est divisé en plusieurs locaux, destinés à être loués à différents locataires ou occupés par le Bailleur

En conséquence, l'accès à l'entier bâtiment, les voies de circulation et l'aire de stationnement sont à usage commun de tous les occupants des lots, de leurs clients et du bailleur.

Le Preneur s'interdit d'utiliser l'aire de stationnement à un autre usage, qui ne pourra donc en aucun cas servir de stockage ou de lieux d'exécution de travaux dans le cadre de son activité.

Le parking ne pourra être utilisé que par les occupants du local loué. Les places ne pourront pas être utilisées par le preneur par des agents ou des salariés affectés à d'autres sites, ni à titre de stockage de véhicules.

En outre le preneur devra souffrir le passage dans le local loué des différents fluides et gaines (eau, électricité, gaz, téléphone, fibre optique, alarme télésurveillance, ...) alimentant le cas échéant les différents locaux composant l'entier bâtiment. Il reconnaît avoir été informé par le bailleur de leur emplacement.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

1.4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée renouvelable de 24 MOIS prenant effet le : 01 Mai 2025 pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé, le 30 Avril 2027

Si l'une des parties souhaite proroger ou renouveler le présent bail, un avenant de prorogation ou de renouvellement devra être signé au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance du présent bail. A défaut, le bail expirera de plein droit, le PRENEUR reconnaissant n'avoir droit, à son échéance, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation. Dans tous les cas, la durée totale du bail ou des baux successifs ne pourra excéder trente-six mois.

Le PRENEUR restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable soit nécessaire.

1.5. - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés exclusivement à l'usage de : **Stockage d'archives**

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le PRENEUR fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe en principal de **2 630.50 € HT (DEUX MILLE SIX CENT TRENTE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES HORS TAXE)** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire le premier jour exigible de chaque mois **PAR VIREMENT**

Il est précisé que la présente location est soumise à la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, qu'il s'engage à régler expressément à la même période que le loyer

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le premier quittancement se fera au prorata temporis du nombre de jours entre la date du début du présent bail et la fin du terme convenu.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

1.7. - RÉVISION DU LOYER

- Révision annuelle

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an, les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des **Loyers des Activités Tertiaires**. Cette révision interviendra à la date anniversaire du présent bail.

L'indice de base retenu est celui du 4ème trimestre 2024 valeur 137.29

La révision du loyer se calcule sur la base suivante :

$$\frac{\text{Loyer X nouvel indice de référence}}{\text{ancien indice de référence}}$$

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

1.8. - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

1.8.1. - Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR :

- **La taxe foncière au prorata des surfaces louées**

- **La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage au prorata des surfaces louées**

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle HT sur taxes de **334 € HT**

1.8.2.- Charges

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion de l'immeuble et des frais de ravalement et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision mensuelle HT sur charges, prestations et fournitures de **41.75 € HT représentant l'entretien des parties communes extérieures (espaces verts, parking, portail, éclairage...)**

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin de location, les provisions versées se révèlent inférieures aux

charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

Somme versée par le PRENEUR à chaque terme :	
- Loyer	2 630.50 €
- Provision sur Charges	41.75 €
- Provision sur Taxes	334.00 €
- TVA	601.25 €
Soit un total de :	3 607.50 €

1.9. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **5 261 € (CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE UN EUROS)** à titre de dépôt de garantie correspondant à 2 termes de loyer HT/HC.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du PRENEUR.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au PRENEUR, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

1.10. - ÉTAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

1.11. - HONORAIRES DE LOCATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par **IMMOBILIER ENTREPRISES VAUCLUSE, SAS IEV, Enseigne BAUX LOCAUX**

honoraires de location PRENEUR	négociation HT	4 734.91	€
à la charge de : VILLE D'AVIGNON			
	TVA	946.98	€
	Total TTC	5 681.89	€

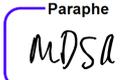
Les honoraires de location seront à régler le jour de la signature du présent bail.

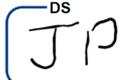
1.12. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le PRENEUR, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du PRENEUR.

1.13. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1.13.1. - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

INITIALES  Paraphe

 DS

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- INFORMATION ENVIRONNEMENT :

Le Preneur déclare être parfaitement informé par le Bailleur de l'activité anciennement exercée sur les lieux loués, savoir la concession automobile.

Dans le cadre de cette activité précédente, étaient utilisés :

- Une installation de distribution de carburant (pompe et cuve enterrée)
- Un séparateur d'hydrocarbures et sa cuve enterrée

Précision faite que ces installations existent toujours sur la parcelle section ER numéro 250 et se situent sur le site mais sont exclues de la présente location.

Le Preneur se déclare parfaitement informé de l'existence de ces installations sur la parcelle section ER numéro 250 et s'interdit un quelconque recours contre le bailleur à ce sujet

- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation. Un rapport a été établi en date du 03/03/2025 par l'Expert Immobilier – Avignon

- **L'état des risques naturels, miniers et technologiques**, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le PRENEUR de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le PRENEUR peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer. En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes :

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques **sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.**

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

- l'amiante (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997)

Les locaux objets des présentes :

ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport annexé aux présentes établi le 03/03/2025 par l'Expert Immobilier

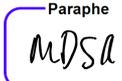
Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés définitivement par le BAILLEUR

1.14. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le BAILLEUR informe le PRENEUR des modalités d'utilisation de ceux-ci.

1.15. - RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

INITIALES 



Chacune des parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à tout changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

II - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1.- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

2.1.1. - État des biens loués

Le PRENEUR devra souscrire un contrat d'entretien pour les exutoires de fumées (skydomes) et remettre chaque année les justificatifs au BAILLEUR

Le PRENEUR devra souscrire, le cas échéant, un contrat d'entretien pour le rideau métallique coulissant de l'accès principal du local et remettre chaque année les justificatifs au BAILLEUR

Le PRENEUR devra souscrire, le cas échéant, un contrat de vérification de l'installation électrique du local et remettre chaque année les justificatifs au BAILLEUR

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du présent bail et il les rendra de même à la fin dudit bail.

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. A quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.
- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés, notamment :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où

l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au logement temporaire. Le PRENEUR s'engage à déclarer à mairie la présence de termites dans l'immeuble ;

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit ;

- Le propriétaire fait son affaire personnelle du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux rendus obligatoires par les textes.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR est réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2.1.2. - Aménagement des biens loués

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tous travaux, embellissements, et améliorations, faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

2.1.3. – Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

2.1.4.- Mises aux normes

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières

2.2.- MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR au vu de l'usage du local loué, s'engage à effectuer au minimum une visite hebdomadaire du local loué et vérifier le bon état du stockage afin d'éviter tout désagrément.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2.3. - PUBLICITÉ

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

2.4. - ASSURANCE

Le jour de l'entrée dans les locaux, le PRENEUR **devra assurer et maintenir assurés**, auprès d'une

compagnie notoirement solvable, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques. Chaque année, le PRENEUR devra transmettre son attestation d'assurance au BAILLEUR sans que celui-ci n'en fasse la demande.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR.

En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

2.5. – NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

2.6. - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. De même, le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

2.7. - VISITE DES LIEUX

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement (au moins 24h à l'avance), de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

2.8. - FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

2.9. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

2.10. - CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

2.11. – SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le « PRENEUR », reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.12. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relatif au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

2.13. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

INITIALES

Paraphe
MDSA

Page 10 sur 11

DS
JIP

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent mandat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent mandat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service commercial. Le responsable du traitement des données personnelles est l'agence BAUX LOCAUX – Le Saphir – 477 Avenue Jules Verne – 84 700 Sorgues

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à contact@baux-locaux.com. Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

2.14. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

— le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;

— le PRENEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

A Avignon, le 29 AVRIL 2025 en autant d'exemplaires

Mots nuls 0 lignes nulles 0

LE BAILLEUR

Michel. DE SAINT AUBAN - SCI IMMOBILIERE M&N DE SAINT AUBAN

LE PRENEUR

joël. peyre@mairie-avignon.com

Signé par :

Michel. DE SAINT AUBAN - SCI IMMOBILIERE M&N DE SAINT AUBAN
8F9E3FFD20E54B5...

DocuSigned by:

joël. peyre@mairie-avignon.com
FA040E714554496...

ANNEXES :

- Plan de délimitation
- Diagnostics

INITIALES

Paraphe
MDSA

DS
JIP